

1118

UCHWAŁA Nr XXV/169/08

RADY GMINY TERESIN

z dnia 26 listopada 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego części obrębów Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnatowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003r. poz. 717 z późn. zm.), uchwały nr XI/72/04 Rady Gminy Teresin z dnia 8 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnatowice, Gmina Teresin oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący części obrębów Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnatowice zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
- 3) rysunek planu zawiera:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym,

b) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.

2. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.

3. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

4. Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.1. W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:

- a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717).

2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:

- 1) tereny, dla których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 5. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący części obrębów Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnатовice, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwała - niniejsza uchwała Rady Gminy Teresin zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego części obrębów Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnатовice,
- 3) rysunek planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym,
- 4) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym,

- 5) linie rozgraniczające - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) przeznaczenie terenu - przeznaczenie i sposób użytkowania określony planem, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
- 7) przeznaczenie dopuszczalne terenu - przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na warunkach określonych w ustaleniach planu, dopuszczone na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku,
- 9) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki,
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- 11) wskaźnik powierzchni zabudowanej (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną) - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych, do powierzchni działki - określona w %,
- 12) maksymalna intensywność zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki,
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %,
- 14) maksymalna wielkość zabudowy budynku – nieprzekraczalna wielkość zabudowy liczonej po obrysie murów określona dla poszczególnych budynków w m²,
- 15) zachowanie istniejącej zabudowy - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane),
- 16) obiekty produkcyjne – zakłady prowadzące działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym oraz usługowo-technicznym a także składy i magazyny; prowadzona działalność nie może powodować

przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska,

- 17) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 18) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 19) osiowe poszerzenie drogi publicznej – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi.

§ 6. Przeznaczenie terenu.

Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi je spośród innych terenów:

MN, U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

U, MN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

U - tereny zabudowy usługowej,

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

KDGp - teren drogi publicznej kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego,

KDD - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,

KDDp - tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych,

E - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe,

WS - teren wód powierzchniowych.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się następująco:

- 1) Dla terenów dróg publicznych, przez wydzielenie pasów drogowych, których linie rozgraniczające ustala się j.n.:

- a) dla terenu 16KDGp granicą obszaru objętego planem i istniejącą granicą pasa drogowego drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego,

- b) dla terenu 19KDD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 14.50m w liniach rozgraniczających,

- c) dla terenu 20KDD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 12.5m -15.0m w liniach rozgraniczających

- d) dla terenu 18KDD, 21KDD jako poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 15.0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- e) dla terenu 17KDDp i 23KDDp jako osiowe poszerzenie istniejących dróg do szerokości 15.0m w liniach rozgraniczających. Szerokości dróg w granicy planu wynoszą odpowiednio dla terenu 23KDDp – 9.0m, dla terenu 17KDDp – 10.0m.

- f) dla pozostałych terenów dróg będących drogami nowoprojektowanymi wg rysunku planu;

- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające pozostałe tereny wyznacza się według rysunku planu.

2. Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, które są zlokalizowane w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planem.

4. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych (prześła).

5. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły do granic bocznych działki budowlanej.

6. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - odcienie brązu, czerwieni i czerni.

7. Ustala się kolorystykę elewacji budynków jako obowiązującą – odcienie brzozy, szarości i bieli.

8. Ustala się, że na elewacji budynków można stosować jeden kolor.

9. Ustala się możliwość zastosowania naturalnych okładzin elewacyjnych, a na terenach P i U systemowych okładzin elewacyjnych z innych materiałów.

10. Dopuszcza się sytuowanie budynków na granicach działek istniejących jeżeli szerokość działki jest mniejsza niż 16m.
11. Ustala się, że najmniejsza szerokość działki istniejącej, na której można sytuować w bocznej granicy działki budynek mieszkalny lub usługowy wynosi 12m.
12. Ustala się, że na terenach MN,U i U,MN na działce można lokalizować tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny lub jednocześnie budynek mieszkalny i budynek usługowy.
13. Ustala się, że na terenach MN,U i U,MN na działce można lokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
14. Ustala się, że na terenach MN,U i U,MN na działce można lokalizować tylko jeden budynek usługowy.
15. Ustala się, że na terenach MN,U i U,MN na działce można lokalizować tylko jeden budynek mieszkalno - usługowy.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów do scalenia i podziału.
2. Zasady scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów 2MN,U, 3MN,U, 9U,MN:
 - a) ustala się, że minimalna powierzchnia działki budowlanej po scaleniu i podziale wynosi 1000m²,
 - b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 20m,
 - 2) dla terenów 4U, 5U, 7U, 13U, 14U, 15U:
 - a) ustala się, że minimalna powierzchnia działki budowlanej po scaleniu i podziale wynosi 1200m²,
 - b) ustala się, że minimalna szerokość działki budowlanej po scaleniu i podziale wynosi 25m,
 - 3) dla terenu 6P:
 - a) ustala się, że minimalna powierzchnia działki budowlanej po scaleniu i podziale wynosi 1500m²,
 - b) ustala się, że minimalna szerokość frontu działki budowlanej po scaleniu i podziale wynosi 25m,
 - 4) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kierunku zbliżonym do prostopadłego do linii rozgraniczających drogi;

- 5) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.

§ 9. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zakaz, poza terenami oznaczonymi w planie symbolem 6P, realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów odrębnych;
2. Ustala się, że zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy realizacji przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych w planie symbolami 4U, 5U, 7U, 13U, 14U, 15U, realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane;
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
5. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
6. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
7. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
8. Ustala się, że w obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu są dopuszczalne z zachowaniem przepisów Prawa wodnego i po uzgodnieniu z właściwym Inspektorem WZM i UW w Warszawie;
9. Ustala się, na terenach oznaczonych w planie symbolami 4U, 5U, 7U, 13U, 14U, 15U, 6P

zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni większej niż 200m² bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach;

10. Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów można odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny.

2. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne) w formie strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego, określonego na rysunku planu symbolem AZP 57-60/6

3. Ustala się w obszarze w/w strefy:

a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;

b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji;

d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 11. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji przepisów odrębnych z dopuszczeniem sytuowania garaży, budynków gospodarczych oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w interpretacji przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN,U, 3MN,U.

- 1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji - 2 w tym poddasze użytkowe liczone jako kondygnacja,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- dopuszcza się dachy mansardowe;

- b) dla budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji - 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- dopuszcza się dachy mansardowe,
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym - 2;

- c) dla budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji - 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 150m²;

- 2) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
 - 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu, przeznaczonego w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług na 50%;
 - 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług na 50%;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 8m; nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 5m,
 - 6) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
 - a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1000m²,
 - b) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się, że działki budowlane, których powierzchnia jest mniejsza niż 1000m² powstałe przez wydzielenie dróg publicznych przylegających do nich uznaje się wystarczające do zagospodarowania pod zabudowę zgodną z ustaleniami planu,
 - d) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 20m,
 - e) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kierunku zbliżonym do prostopadłego do linii rozgraniczających drogi;
 - f) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej; za dostęp o drogi publicznej uważa się również wydzielanie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.
 - 7) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 2MN,U nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10.0m od linii rozgraniczających teren oznaczony w planie literami A i B.
2. Tereny zabudowy usługowej przeznaczone pod realizację budynków usługowych, usług rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w interpretacji przepisów odrębnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji przepisów odrębnych oznaczone na rysunku planu symbolem 9U,MN.
 - 1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) dla budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji - 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 150m²;
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji - 2 w tym poddasze użytkowe liczone jako kondygnacja,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m,
 - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
 - dopuszcza się dachy mansardowe;
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji - 1,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
 - dopuszcza się dachy mansardowe,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym – 2;
- 2) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu, przeznaczonego w planie pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 35%;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 65%;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 8m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 5m,
- 6) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach U,MN wynosi 1000m²,
- b) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- c) ustala się, że działki budowlane, których powierzchnia jest mniejsza niż 1000m² powstałe przez wydzielenie dróg publicznych przylegających do nich uznaje się wystarczające do zagospodarowania pod zabudowę zgodną z ustaleniami planu,
- d) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 20m,
- e) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kierunku zbliżonym do prostopadłego do linii rozgraniczających drogi;
- f) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.
- 7) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 9U,MN nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla budynków usługowych w odległości 10.0m od drogi linii rozgraniczającej drogę 10KDD,
 - dla pozostałych budynków w odległości 20.0m od drogi linii rozgraniczającej drogę 10KDD,
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną nowo-projektowanych budynków mieszkalnych z terenu drogi oznaczonej symbolem 10KDD.
3. Tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1RM.
- 1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
- maksymalna ilość kondygnacji - 2 w tym poddasze użytkowe liczone jako kondygnacja,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m,
 - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,

- dopuszcza się dachy mansardowe;
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji - 1,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
 - dopuszcza się dachy mansardowe,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym – 2;
 - c) dla budynków służących produkcji rolnej:
 - maksymalna ilość kondygnacji -1,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 8.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu, przeznaczonego w planie pod zabudowę zagrodową na 60%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę zagrodową na 40%;
- 4) dopuszcza się w gospodarstwach rolnych prowadzenie działalności pozarolniczej pod warunkiem zachowania ustaleń planu.
4. Tereny zabudowy usługowej, przeznaczone pod realizację budynków usługowych, usług rzemieślniczych i drobnej wytwórczości oznaczone na rysunku planu symbolami 7U, 13U, 14U, 15U.
- 1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
- maksymalna ilość kondygnacji - 3,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę usługową na 35%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę usługową na 65%;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 10m;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach U wynosi 1200 m²,
 - b) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,
 - d) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kierunku zbliżonym do prostopadłego do linii rozgraniczających drogi;
 - e) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.
5. Tereny zabudowy usługowej, przeznaczone pod realizację budynków usługowych, usług rzemieślniczych i drobnej wytwórczości z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do jej rozbudowy i nadbudowy

oznaczone na rysunku planu symbolami 4U, 5U.

1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

a) dla budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji - 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy jednospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;

b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w przypadku rozbudowy i nadbudowy:

- maksymalna ilość kondygnacji - 2 w tym poddasze użytkowe liczone jako kondygnacja,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- dopuszcza się dachy mansardowe;

c) dla budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji - 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- dopuszcza się dachy mansardowe,
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym – 2;

2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod zabudowę usługową z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej na 50%;

3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczanego w planie pod zabudowę usługową z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej na 50%;

4) dopuszcza się wydzielanie działek pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 10m;

5) ustala się na terenach oznaczonych symbolami 4U i 5U nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10.0m od linii rozgraniczających teren oznaczony w planie literą D;

6) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;

a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 4U i 5U wynosi 1200m²,

b) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,

d) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kierunku zbliżonym do prostopadłego do linii rozgraniczających drogi;

e) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.

6. Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem 6P.

1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym

- do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 15.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki na 30%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki na 70%;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 10m;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie P wynosi 1500m²,
 - b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,
 - c) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kierunku zbliżonym do prostopadłego do linii rozgraniczających drogi;
 - d) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.
- 6) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 6P nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10.0m od linii rozgraniczających teren oznaczony w planie literą C.
7. Teren drogi publicznej kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem 16KDGp;
- 1) teren przeznaczony pod część istniejącej drogi będącej w obszarze planu kategorii krajowej klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego stanowiący przestrzeń publiczną;
 - 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 16KDGp określa rysunek planu;
 - 3) teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych, ustawiania nośników reklam pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
 - 5) ustala się, że nieprzekraczalne linie zabudowy są zlokalizowane w odległości 25.0m od linii rozgraniczających teren 16KDGp.
8. Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 10KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD.
- 1) tereny przeznaczone pod drogi gminne klasy dojazdowej stanowiące przestrzeń publiczną;
 - 2) ustala się szerokość terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających na:
 - a) 15.0m dla dróg oznaczonych symbolami 10KDD, 18KDD, 21KDD, 24KDD,
 - b) 12.5m - 13.0m dla drogi oznaczonej symbolem 19KDD,
 - c) 12.5m - 15.0m dla drogi oznaczonej symbolem 20KDD,
 - d) 12.0m dla drogi oznaczonej symbolem 26KDD,
 - e) 10.0m dla dróg oznaczonych symbolami 22KDD, 25KDD.
 - 3) ustala się, że nieprzekraczalne linie zabudowy są zlokalizowane w odległości:
 - a) 6.0m od linii rozgraniczających dróg 18KDD, 19KDD, na fragmencie drogi 20KDD, w południowej części drogi 28KDD, fragmencie drogi 24KDD,
 - b) 10.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi.
 - 4) tereny dróg są przeznaczone na realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych, ustawiania nośników reklam pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

- 6) w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych symbolami 10KDD, 24KDD, 26KDD ustala się nasadzenia zieleni, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 7 ustala się, że bezpośrednie połączenie z drogą krajową oznaczoną w planie symbolem 16KDGp posiada droga 20KDD i droga 24KDD.
9. Tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej, dróg znajdujących się na granicy opracowania w przypadku kiedy część drogi znajduje się poza obszarem planu oznaczone na rysunku planu symbolami 17KDDp i 23KDDp.
 - 1) tereny przeznaczone pod drogi gminne klasy dojazdowej stanowiące przestrzeń publiczną;
 - 2) ustala się szerokość terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
 - 3) ustala się, że nieprzekraczalne linie zabudowy są zlokalizowane w odległości:
 - a) 6.0m od linii rozgraniczających teren 17KDDp,
 - b) 10.0m od linii rozgraniczających teren 23KDDp.
 - 4) tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych, ustawiania nośników reklam pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
 - 6) ustala się, że bezpośrednie połączenie z drogą krajową oznaczoną w planie symbolem 16KDGp posiada droga 17KDDp.
10. Teren infrastruktury technicznej stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami 8E, 12E.
 - 1) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,
 - 2) ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m.
11. Teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem 11WS.

- 1) ustala się zakaz zabudowy,
- 2) zasady zagospodarowania i ochrony wód powierzchniowych wg przepisów odrębnych.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny, dla którego plan wyznacza ochronę w postaci strefy ochrony zabytku archeologicznego.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg gminnych dojazdowych i drogi krajowej głównej;
 - 2) wyznacza się następujące drogi publiczne:
 - a) teren drogi 16KDGp jako fragment istniejącej drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) tereny dróg 19KDD, 20KDD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej,
 - c) teren dróg 18KDD, 21KDD jako poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej,
 - d) teren dróg 17KDDp, 23KDDp jako osiowe poszerzenie istniejących dróg dojazdowych w obszarze planu,
 - e) pozostałe tereny dróg będące drogami nowoprojektowanymi.
 - 3) przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne poszerzenia ich linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m.
 - 4) przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych z drogą krajową należy stosować narożne poszerzenia ich linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 10.0m x 10.0m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
 - a) od południa o drogę krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego Warszawa – Poznań oznaczoną symbolem 16KDGp,

- b) od północy o drogę gminną klasy dojazdowej oznaczoną symbolami 18KDD, 21KDD, 23KDDp,
 - c) od wschodu o drogę gminną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 24KDD,
 - d) od zachodu o drogę gminną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 17KDDp,
- 2) ustala się, że bezpośrednie połączenie z drogą krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego 16KDGp posiadają drogi oznaczone symbolami 17KDDp, 20KDD, 24KDD jako drogi istniejące.
- 3) ustala się zakaz nowych włączeń dróg do drogi krajowej 16KDGp.
3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 1) na terenach MN, U i U, MN ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce a w przypadku zaistnienia usług na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 2) na terenach U ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 3) na terenie P ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych osób zatrudnionych na każde 200m² powierzchni produkcyjnej, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych a także min. 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

- 1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - 2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych,
 - 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
- 2. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:
 - 1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - 2) ustala się zakaz na terenach oznaczonych symbolami MN, U; U, MN; U odprowadzania nie oczyszczonych ścieków technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - 3) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie indywidualnych umów.
 - 4) ustala się, że ewentualne ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - 5) ustala się, na terenach oznaczonych w planie symbolami 4U, 5U, 7U, 13U, 14U, 15U, 6P zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni większej niż 200m² bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach;
 - 6) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów można odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich.

- 7) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych na działkach o powierzchni min. 2000m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
3. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznej SN, NN;
 - 2) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
 - 3) ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV w pasie o szerokości 15m wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych;
 - 4) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej.
 - 5) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3x2m.
4. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
5. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:
 - 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
 - 2) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
 - 3) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.
6. Ustala się zaopatrzenie ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy

energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

7. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie indywidualnych umów i zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

8. Ustalenia ogólne:

- 1) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi;
- 3) ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

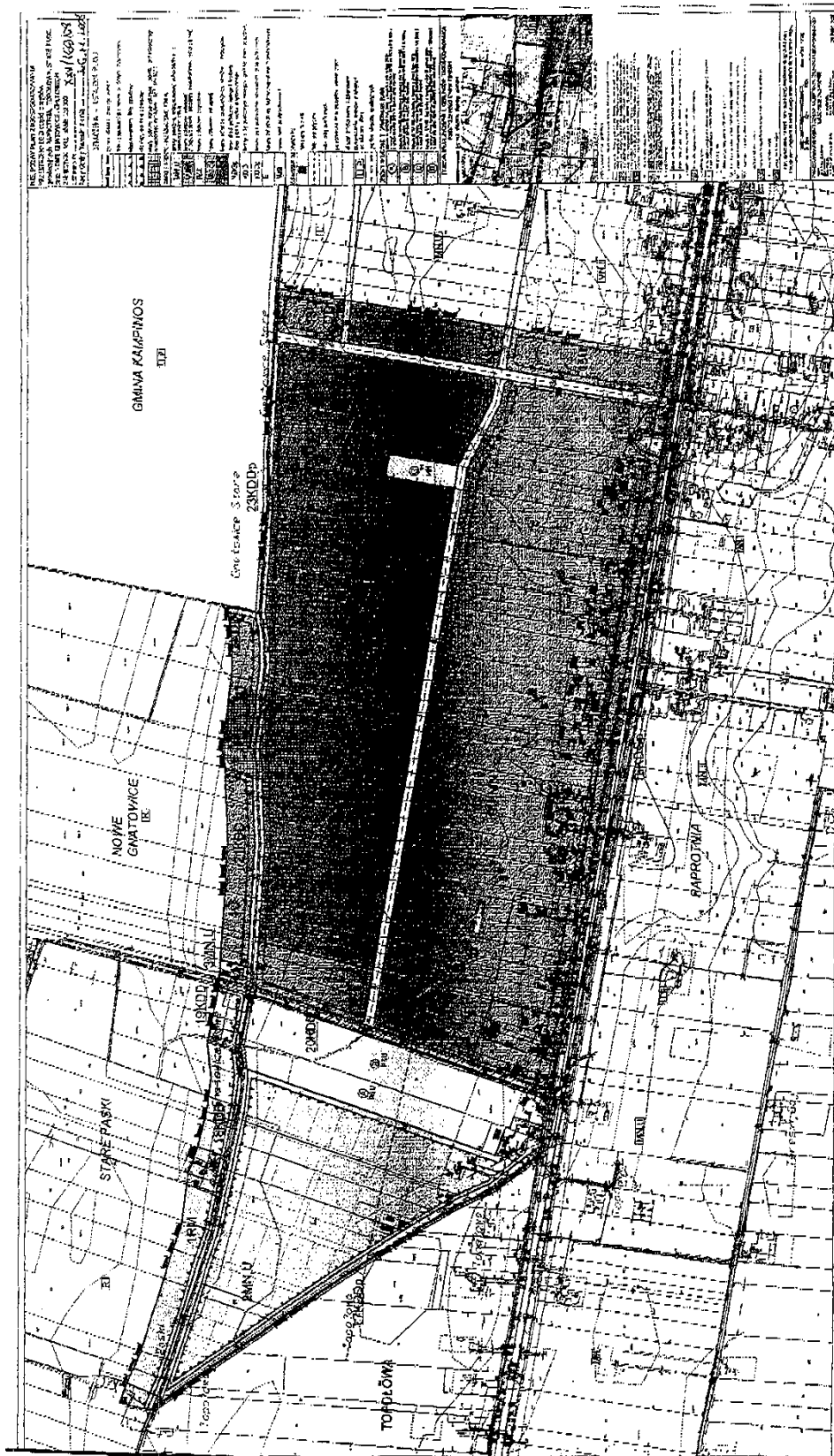
§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- dla terenów o symbolach U i P wysokości 30%,
- dla terenów o symbolach RM, MN,U, U,MN wysokości 20%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXV/169/08
Rady Gminy Teresin
z dnia 26 listopada 2008r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnatowice

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnatowice zgłoszona została następująca jedna uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GKP. UA 7321/11/04/05/06/07/08 z dnia 19 czerwca 2008r.:
 - 1) uwaga wniesiona przez Pana Janusza Świdraka, zam. ul. Wąska 10, 96-515 Teresin, o jednostronnie zwiększenia powierzchni zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 10U.MN ze 150m² na 600m². Zmiana powierzchni zabudowy umożliwi budowę bazy transportowej na dz. nr ewid. 29/1 w obrębie Paprotnia.
1. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:
 - 1) uwaga wniesiona przez Pana Janusza Świdraka, zam. ul. Wąska 10, 96-515 Teresin, o jednostronnie zwiększenia powierzchni zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 10U.MN ze 150m² na 600m² nie została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/169/08
Rady Gminy Teresin
z dnia 26 listopada 2008r.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnatowice ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” przyjętym uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin położony jest w następujących strefach funkcjonalnych polityki przestrzennej:

- „strefie mieszkaniowo-usługowej” oznaczonej symbolem MU,
 - w podstrefie oznaczonej symbolem MU1: - „centrowe obszary rozwoju intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obszary ewentualnych zalesień”;
 - w podstrefie oznaczonej symbolem MU2: - „obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczanie ewentualnych zalesień”;
- „strefie rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych” oznaczonej symbolem U;

- w podstrefie oznaczonej symbolem U1: „obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) z możliwością zachowania, adaptacji i rozbudowy zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- w podstrefie oznaczonej symbolem U2: „obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) i mieszkaniowych, obszary usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz budowy nowej”.

W części terenu objętego niniejszym planem miejscowym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” wyznaczona została strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

Określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem U,MN,
- zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
- zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM,
- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem P,
- drogi publicznej kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDGp,
- dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- pod poszerzenie istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDDp,
- wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS,
- infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe oznaczonych na rysunku planu symbolem E,

są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” przyjętym uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 lutego 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXV/169/08
Rady Gminy Teresin
z dnia 26 listopada 2008r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym części obrębów Paprotnia, Topolowa, Stare Paski oraz Nowe Gnатовice należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym części obrębów Paprotnia, Topolowa, Stare Paski oraz Nowe Gnатовice należących do zadań własnych gminy:

I. Drogi publiczne

1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:
 - a. terenu przeznaczonego pod projektowane drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 20KDD, 22KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD,
 - b. terenu przeznaczonego pod poszerzenie jednostronne istniejącej drogi gminnej nr 380831W, oznaczonej na rysunku planu symbolami 23KDDp,
 - c. terenu przeznaczonego pod poszerzenie dwustronne istniejącej drogi gminnej nr 380831W, oznaczonej na rysunku planu symbolami 18KDD, 21KDD,
 - d. terenu przeznaczonego pod poszerzenie dwustronne istniejącej drogi gminnej nr 380806W, oznaczonej na rysunku planu symbolami 19KDD, 20KDD,
 - e. terenu przeznaczonego pod poszerzenie jednostronne istniejącej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami 17KDDp,
 - f. terenów przeznaczonych pod tzw. trójkąty widoczności.
2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty utwardzenia dróg.
3. Wykup terenów przeznaczonych po realizację inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt 1, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałami nieruchomości dokonywanymi na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren pod drogę - zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.
4. Budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
5. Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz partycypacji właścicieli gruntów.

II. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej

1. Sieć wodociągowa - teren objęty niniejszym planem miejscowym posiada istniejącą sieć wodociągową przeprowadzoną w terenie działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDGP, wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 18KDD. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych.
2. Sieć kanalizacji sanitarnej - część terenu objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiada istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej ułożoną wzdłuż części drogi oznaczonej symbolem KDGP. Obecnie część obszaru planu miejscowego położona jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”.
3. Zgodnie z treścią ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów oraz dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min. 2000m².

III. Budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych

1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących sieci i urządzeń elektroenergetycznych dotyczą:
 - a. terenu przeznaczonego pod tereny infrastruktury technicznej - tereny projektowanych stacji transformatorowych oznaczony symbolem 8E.
2. Koszty realizacji inwestycji wymienionych w punkcie 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów oraz koszty notarialne i sądowe.
3. Wykup terenów przeznaczonych pod inwestycje wymienione w punkcie 1 odbywać się będzie równolegle wraz z podziałami nieruchomości dokonywanymi na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren infrastruktury technicznej wymieniony w punkcie 1 - zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami gruntów a Gminą Teresin.

4. W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN oraz SN.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.
6. Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

1119

UCHWAŁA Nr XXIV/134/09

RADY GMINY LATOWICZ

z dnia 26 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia regulaminu określającego wysokość stawek i szczegółowe warunki przyznawania dodatków za wysługę lat, motywacyjnego, funkcyjnego, za warunki pracy, szczegółowe warunki obliczania i wypłacania wynagrodzenia za godziny nadwymiarowe i godziny doraźnych zastępstw oraz wysokość i warunki wypłacania nagród a także wysokość oraz szczegółowe zasady przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego dla nauczycieli zatrudnionych w szkołach prowadzonych przez Gminę Latowicz.

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) i art. 30 ust. 6, ust. 6a, art. 54 ust. 7, w związku z art. 91d pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1982r. – Karta Nauczyciela (Dz.U. z 2006r. Nr 97, poz. 674, Nr 170, poz. 1218, Nr 220, poz. 1600; z 2007r. Nr 17, poz. 95, Nr 80, poz. 542, Nr 102, poz. 689, Nr 158, poz. 1103, Nr 176, poz. 1238, Nr 191, poz. 1369, Nr 247, poz. 1821; z 2008r. Nr 145, poz. 917; z 2008r. Nr 180, poz. 1111; z 2009r. Nr 1, poz. 1) w uzgodnieniu ze związkami zawodowymi Związkiem Nauczycielstwa Polskiego Oddział w Mińsku Mazowieckim oraz NSZZ „Solidarność” Region Mazowsze, Rada Gminy Latowicz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się regulamin określający wysokość stawek i szczegółowe zasady przyznawania dodatków za wysługę lat, motywacyjnego, funkcyjnego, za warunki pracy, szczegółowe warunki obliczania i wypłacania wynagrodzenia za godziny nadwymiarowe i godziny doraźnych zastępstw oraz wysokość i warunki wypłacania nagród a także wysokość oraz szczegółowe zasady przyznawania i wypłacania dodatku mieszkaniowego dla nauczycieli zatrudnionych w szkołach prowadzonych przez Gminę Latowicz w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Latowicz.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady:
Jan Domański